

資料-3 事業契約書(案)に関する質問

NO	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	第●章	第●条	項	号		
1	用語の定義	3	第1章	第4条	1項	(24)	サービス購入料1は一括で支払われるとありますが、当該金額については入札時に固定していただけますようお願いいたします。(入札以降に決定ということになるとSPCの資金調達計画が変わってくることになり、追加の金融費用が生じるようになります。)	サービス購入料1は、入札以降に金額及び支払時期が確定します。これらの変更に伴い事業者側に追加の金融費用が発生した場合の負担方法等については、市と事業者との間で協議することを予定しています。
2	用語の定義	3	第1章	第4条		(24)	①サービス購入料1は、初期投資費の額に拘わらず一定の額でしょうか。②一定の額の場合、当該金額はいつ公表される予定でしょうか。	質問No.1の回答を参照してください。
3	用語の定義	3	第1章	第4条	1項	(24)～(26)	サービス購入料に関する詳細(基準金利、返済方法、他)はいつ頃公表されますでしょうか。	当初予定していた公表時期を変更し、入札公告時に公表します。
4	用語の定義	4	第1章	第4条	1項	(39)	文中“第13条”とあるのは“第14条”の誤りではないでしょうか。	ご指摘のとおりです。当該条文を修正します。
5	本事業の概要	5	第1章	第5条	第3項		入札説明書等に対する質問回答の優先順位、位置づけをお教えます。	質問回答は、質問の対象となった書類と一体のものと考えています。
6	「本件施設」の仮称	5	第1章	第6条			正式名称は後日甲が定めるとありますが、時期はいつ頃を想定されますか。ネームプレートの設置場所、製作に費用を見込む必要がありますので、入札説明書に公表ください。	正式名称については、来年度に市民公募を予定しています。
7	事業の留意点	5	第1章	第8条	1項		修繕費は事業者の負担と思料していますが、修繕費を節減した場合、モニタリング及び減額措置(案)の9頁のとおり、貴市の承諾を得なければならないのでしょうか。また、節減をした場合、サービス購入料は減額されるのでしょうか。	前段、各年度に提出する修繕業務計画書については市の承諾が必要です。後段、修繕業務計画の内容に変更が生じる場合は、サービス購入料の変更等も含め、市と協議を行うこととします。
8	事業者の資金調達	5	第1章	第9条			「別途本契約に定めるもの」とは具体的には何を指すのでしょうか。	市が負担する増加費用に金融関連費用が含まれる場合を意味しています。
9	履行の確保	6	第1章	第10条	1項		事業契約の締結時点では、建設企業との建設工事請負契約は未締結のため、建設工事履行保証保険契約を締結するのは不可能だと思いますので、当該保険契約を締結する旨の保証書等を貴市に差入れることにより、契約保証金の納付は免除していただくことは可能でしょうか？	事業契約書(案)のとおりとします。

資料-3 事業契約書(案)に関する質問

NO	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	第●章	第●条	項	号		
10	行政手続	6	第1章	第11条	3項		甲の監査等に係る検査とは、具体的にはどのような頻度、内容で実施するのかご教示願います。	市の内部監査・外部監査(年1回程度)、及び国の会計検査(不定期)を想定しています。内容については、その都度市と協議することとします。
11	支給材料及び貸与品	6	第1章	第12条	1項		貴市からの支給材料及び貸与品があるのでしょうか。ある場合は、どのようなものを想定されているのでしょうか。	支給材料及び貸与品については、別紙8を参照してください。
12	支給材料及び貸与品	7	第1章	第12条	10項		本件施設の利用者等による衛生消耗品の盗難については、事業者の損害賠償責任の範囲外という理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
13	事業場所の利用	8	第2章	第15条	1項		「本件土地」を確保しなければならない。」となっていますが、「確保」とは、具体的にどのような行為を指すのでしょうか。	業務要求水準書に従い事業者を提供することを意味します。
14	管理技術者	9	第3章	第18条	1項		管理技術者の要件はありますか。	実施方針第2の3の(4)のアの(エ)を参照してください。
15	近隣施設等への配慮	9	第3章	第19条	3項		「協議の結果・・・整備する費用が増加するときは・・・「サービス購入料」を変更せず」とありますが、「変更協議対象」としていただけないでしょうか。事業者にはリスクコントロールできない事項だと考えます。	後日公表する業務要求水準書(案)[変更版]の質問回答時に公表します。
16	近接施設等への配慮	9	第3章	第19条	3項		民間事業者が特定していない提案段階において、阪急電鉄株との事前協議を100%確定させること困難であり、最終的に協議内容を確定させることができるのは、民間事業者が決まってからの協議においてのことだと思います。協議の結果、整備費用が増加するときは、当該増加分は、甲の負担として「サービス購入料」を変更する、という内容に変更して頂きたいをお願いします。	質問No.15の回答を参照してください。
17	近接施設等への配慮	9	第3章	第19条	3項		業務要求水準書(案)に関する質問回答のNO.24及びNO.26の内容と齟齬があると理解しますが、ご確認をお願いします。	質問No.15の回答を参照してください。

資料-3 事業契約書(案)に関する質問

NO	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	第●章	第●条	項	号		
18	設計の変更	9	第3章	第21条	1項		民間事業者提案の範囲を逸脱しない程度の判断は、乙との協議による理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
19	市民への説明	11	第3章	第24条			「補助金の申請を行う場合」とは具体的に何の補助申請をされるのでしょうか。 又入札時に規定する補助申請業務以外の補助申請業務が発生した場合は、第21条に係る設計変更該当し、「甲が当該費用を負担」に該当すると理解してよろしいでしょうか。	前段、まちづくり交付金の申請を行う予定です。後段、現時点で質問のような事態は想定していませんが、何らかの事態が生じた場合は、ご理解のとおりです。
20	建設業務管理者	12	第4章	第28条	1項		建設業務管理者の要件はありますか。	特にありません。
21	建設に伴う各種調査	14	第4章	第33条	1項		資料5で提示した地質調査報告書のデータに誤謬があり、設計変更の必要が生じた場合、当該設計変更起因する「本件施設」の整備及び「維持管理・運営業務」に関する乙の追加的な費用は、甲が当該費用を負担すると理解してよろしいでしょうか。	第33条4項に示すとおり、データの誤謬から発生する損害は、合理的な範囲で市が負担します。
22	建設に伴う各種調査	14	第4章	第33条	1項		「本件土地の調査を実施」とありますが、要求水準書にあります「周辺家屋影響調査、地質調査、デッキ診断業務」を指し、「業務要求水準書(案)に関する質問」の質疑回答2にあります、土壌汚染調査は該当しないと考えてよろしいでしょうか。	土壌汚染調査を実施するか否かは、事業者の判断によります。土壌汚染調査の結果、汚染物質が発見された場合の対応費用は市が負担します。
23	建設に伴う近隣調整	14	第4章	第34条	1項		「近隣住民」の範囲をお示ください。	物理的に明確な範囲はありませんが、建設工事が住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の対策を実施する必要が生じる可能性のある範囲を考えています。
24	建設に伴う近隣調整	14	第4章	第34条	1項		本事業の計画に伴い、貴市から事前に近隣住民に説明会をされた経緯はあるのでしょうか。	説明会は必要に応じて実施してきています。

資料-3 事業契約書(案)に関する質問

NO	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	第●章	第●条	項	号		
25	近接軌道等への配慮	15	第4章	第35条	2項		仮設計画等の詳細は、民間事業者が決定した後の民間事業者と阪急電鉄株式会社との協議にて確定するものと思います。協議にて計画の変更及び金額の変更が生じた場合は、貴市と民間事業者の協議うえ設計変更するもの、として頂きたいをお願いします。	質問No.15の回答を参照してください。
26	近接軌道等への配慮	15	第4章	第35条	3項		「協議の結果に従い・・・「サービス購入料」は増額しない」とありますが、「変更協議対象」としていただけないでしょうか。事業者にはリスクコントロールできない事項だと考えます。	質問No.25の回答を参照してください。
27	中間検査	16	第4章	第38条	1項		中間検査の実施時期、実施回数は決まっているのでしょうか。	吹田市工事検査規程第7条(検査の種類及び実施時期)に基づき実施します。吹田市ホームページの例規検索より「吹田市工事検査規程」を参照してください。
28	甲による完成確認の通知	17	第4章	第41条	2項		乙が「維持管理・運營業務要求水準」を満たさなかった場合という記述がありますが、施設の完成確認の話なので、「設計・建設に係る要求水準」とするのが正しいのではないのでしょうか。	本条文は、本件施設の状態等に起因して事業者の提供する「維持管理・運營業務」が「維持管理・運營業務要求水準」に満たなかった場合について規定しているものであり、業契約書(案)のとおりとします。
29	工期の変更等	18	第4章	第44条			引渡予定日が変更されたことによる費用増加は、貴市が負担するものと理解してよろしいでしょうか。	工期の変更による増加費用の負担は、第49条第3項及び第4項の規定に準じるものとします。
30	不可抗力による損害	18	第4章	第46条	3項		「1%」とする事の根拠をお教え願います。	公共工事標準請負契約約款第29条を根拠としています。
31	登記	19	第5章	第48条			甲による所有権の表示の登記及び保存の登記の費用は、甲負担の理解でよろしいでしょうか。	市が建物の登記をすることは想定していませんが、市が登記を申請する場合、市がその費用を負担します。
32	登記	19	第5章	第48条			乙が行う協力とは、具体的にはどのような内容でしょうか。	図面の作成等を考えています。
33	引渡しの遅延	19	第6章	第49条	4項		不可抗力の際の事業者負担額が「初期投資費」の1%までという趣旨の記載がありますが、ここでいう1%とは第46条第3項の事業者負担額と合算しての1%という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

資料-3 事業契約書(案)に関する質問

NO	タイトル	該当箇所					質 問	回 答
		頁	第●章	第●条	項	号		
34	引渡しの遅延	19	第5章	第49条	4項		「1%」とするごとの根拠をお教えます。	質問No.30の回答を参照してください。
35	かし担保	19	第5章	第50条	1項		「かしの重要」の判断基準をお教えます。	具体的な事象により、都度判断します。
36	かし担保	19	第5章	第50条	1項		「過分」の判断基準をお教えます。	質問No.35の回答を参照してください。
37	かし担保	20	第6章	第50条	5項		建設元請企業がJVの場合は、代表する1社が提出するのでしょうか。 また、建設業務を分離発注した場合には、別々に提出するのでしょうか。	数社から成るJVの場合、連名により1通を提出して下さい。なお、その場合のJV構成員の責任は連帯責任とします。分離発注の場合は、それぞれの工種の元請企業が担当する工事の範囲において保証書を提出してください。
38	「維持管理・運営業務水準書」の変更	22	第6章	第53条	1項	(4)	文中“第85条”とあるのは“第86条”の誤りではないでしょうか。	ご指摘のとおりです。当該条文を修正します。
39	統括責任者	23	第6章	第58条	1項		統括責任者及び業務責任者の要件はありますか。	業務要求水準書(案)第4の1の(6)を参照してください。
40	不可抗力	25	第6章	第65条	2項		本項での乙が負担する不可抗力の費用は、協議が60日以内に調わない場合で、それ以前に合意した場合には、第53条2項に従う理解でよろしいでしょうか。	市と事業者との間で合意が成立した場合は、合意内容に従うこととなります。
41	不可抗力	25	第6章	第65条	2項		不可抗力事由が生じたことに起因した追加費用が1事業年度をまたいで発生した場合にも、事業者の負担は当該不可抗力事由が生じた事業年度のサービス購入料3の総額の100分の1までに限定されるという理解でよろしいでしょうか？	追加費用は発生した時期が属する年度の追加費用となります。

資料-3 事業契約書(案)に関する質問

NO	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	第●章	第●条	項	号		
42	業務実施体制の確認	25	第6章	第67条	1項		乙は業務開始日に先立って維持管理業務の実施に必要な人員等を確保し、研修、訓練等を行うとありますが、市の承認を得れば本施設の引渡し前に、施設内にて実施訓練を行うことは可能ですか。	本施設の引渡前に市が本施設の使用を承諾する権限はありません。
43	「本件施設」の修繕・更新について	26	第6章	第68条	5項		修繕、更新計画時の見積額より経済情勢の変動等で費用の大幅な増減があった場合、協議の上対応していただけるとの認識でよろしいでしょうか？	修繕業務に要する費用は指標値に基づいて物価変動による改定を行う予定です。
44	「本件施設」の修繕・更新について	26	第6章	第68条	5項		「本条の修繕、更新等の業務は、乙が自己の責任及び費用で行う」とありますが、これは修繕、更新計画に基づいて予算計上したものの中から支払われるとの認識でよろしいでしょうか？	事業者側の予算料にかかわらず、必要な修繕・更新等の費用は事業者が負担するという意味です。
45	本件施設の修繕・更新	26	第6章	第68条	5項		対応方法とは、修繕業務実施者及び修繕費用負担者を定めることと理解してよろしいでしょうか。	修繕の内容、修繕が実施されるまでの仮対応など、全ての対応方法について協議を行うことができるものとします。
46	独立採算の業務	27	第6章	第73条	1項		業務要求水準書(案)に関する質問書のNO.222の回答で行政財産の目的外使用の使用料が、落札者決定基準(案)公表時に示しますとありますが、どこに記載されているのかご教授下さい。また、記載されていない場合は、設計及び事業検討するに際し、早期に開示して頂きたいと思えます。	別添資料「行政財産目的外使用料算定式」を参照してください。
47	独立採算の業務	27	第6章	第73条	1項		飲食スペース運営業務の内容はスペースの大きさも含め、事業者の提案によるものという理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
48	独立採算の業務	27	第6章	第73条	2項		提供するサービス内容及びその対価としての利用料金については、「民間事業者提案」に基づき乙が定めるという記述がありますが、要求水準書等を遵守していれば、基本的には、事業者提案が認められるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

資料-3 事業契約書(案)に関する質問

NO	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	第●章	第●条	項	号		
49	施設等の利用	27	第6章	第74条	1項		使用面積に応じた使用料を徴収するとの記述がありますが、詳細はいつ頃公表されますでしょうか。	質問No.46の回答を参照してください。
50	施設等の利用	27	第6章	第74条	1項		独立採算業務の実施に必要な場所の使用料は事業者の提案によるものという理解でよろしいでしょうか？また、飲食スペース運営業務につきましても、採算性が低いことが予想されますので、場所使用料を無償とする提案をすることは可能でしょうか？	質問No.46の回答を参照してください。
51	施設等の利用	27	第6章	第74条	1項		使用する場所の使用面積に応じた使用料の1㎡あたり単価をご教示願います。	質問No.46の回答を参照してください。
52	施設等の利用	27	第6章	第74条	2項		業務の実施に必要な内装、厨房機器、什器等の初期投資の業務に関しては、貴市負担として施設的设计・建設に係わる対価に織り込みにて実施も可能としていただけないでしょうか？(運営企業に初期投資費用等の過大な負担が掛かり、業務の安定的な実施に支障をきたすと思われる。)	意見として承ります。
53	施設等の利用	27	第6章	第74条	2項		厨房機器の定義をお教示願います。	事業者による独立採算業務の実施にあたり、施設利用者等に対し飲料や軽食を提供するために必要な調理設備(例.冷蔵庫、熱調理機器、シンクなど)を指します。
54	施設等の利用	27	第6章	第74条	2項		飲食スペース運営業務について、食堂等運営企業に参画意向を打診・ヒアリングした結果、現条件(内装、厨房機器、什器、水光熱費は自ら負担)では、参画は不可との回答を得ています。飲食スペース運営業務を本事業範囲外とすることで再考をお願いします。	意見として承ります。
55	サービス購入料の支払い	27	第7章	第76条			サービス購入料の支払スケジュールについて、早期にご開示をお願いいたします。特に割賦支払いの対象となるサービス購入料2につきましては、事業者の資金調達の検討に大きな影響がありますので、まちづくり交付金を充当することにより一括で支払われる金額および割賦期間をご教示ください。	質問No.3の回答を参照してください。

資料-3 事業契約書(案)に関する質問

NO	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	第●章	第●条	項	号		
56	サービス購入料の支払い	27	第7章	第76条			割賦金利につきましては、6ヶ月TIBORなどの基準金利を設定し、その基準金利に付加するスプレッドをご提案するという理解でよろしいでしょうか？また、基準金利が変更された場合は、それにもなってお支払いいただける金利もスライドして変更されるという理解でよろしいでしょうか？	前段、ご理解のとおりです。後段、基準金利は金利変動による改定を行う予定です。
57	サービス購入料の改訂	28	第7章	第78条			物価変動によるサービス購入料の変更の具体的な手続等は、別紙6に記載されるという理解でよろしいでしょうか？また、現時点で別紙6の内容が示されておりませんが、いつ頃ご開示いただけるのでしょうか？	前段、ご理解のとおりです。後段、質問No.3の回答を参照してください。
58	契約期間	29	第8章	第81条			不可抗力事由等の発生により、建設工事期間が延長し、供用開始が遅れたとしても、契約の終了日は変更せず、維持管理・運営期間を短縮するという理解でよろしいでしょうか？	予算措置について対応策がとられない場合は、お考えのとおりです。
59	その他の契約終了時の事務	29	第8章	第83条	1項		独立採算業務において設置する、厨房施設や自動販売機も撤去の対象となるという理解でよろしいでしょうか？また、本事業終了後も引き続き当該業務の運営者が、運営を続ける場合は、設備等を残置することも可能でしょうか？	事業者が自らの費用で設置した設備、備品等は撤去し、原状回復してください。ただし、事業期間終了後も継続して事業者が運営を行うか否かについて、事業期間終了前に市と事業者との間で協議することを予定しており、協議の結果、継続して運営を行うこととなった場合はこの限りではありません。
60	引渡し前の解除の効力	31	第8章	第88条	1項		施設の引渡し前に、事業者の責によらずに本契約が解除され、貴市が出来高部分を買取る場合に、破壊検査及びその復旧費用を事業者が負担しないといけないというのは不合理だと思いますので、修正をお願いいたします。	本条文は公共工事標準請負契約約款に基づくものであり、原文のとおりとします。
61	引渡し前の解除の効力	31	第8章	第88条	1項		「出来高部分(設計の出来高部分を含む。)」とありますが、かかる出来高部分には、本件施設の整備に関する初期投資費用と認められる費用(事業者設立・開業費用、融資組成費用等)も含まれることを確認させて下さい。	質問にある初期投資費用は、施設の出来高に含まれません。

資料-3 事業契約書(案)に関する質問

NO	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	第●章	第●条	項	号		
62	引渡し前の解除の効力	31	第8章	第88条	2項		「出来高部分(設計の出来高部分を含む。)」とありますが、かかる出来高部分には、本件施設をの整備に関する初期投資費用と認められる費用(事業者設立・開業費用、融資組成費用等)も含まれることを確認させて下さい。	質問にある初期投資費用は、施設の出来高に含まれません。
63	引渡し後の解除の効力	31	第8章	第89条	4項		独立採算業務も含まれるのでしょうか。	質問No.59の回答を参照してください。
64	引渡し後の解除の効力	32	第8章	第89条	5項		「サービス購入料2の元本の残額及び利息並びに「サービス購入料2」の未払い分を解除前のスケジュールに従って支払う」とありますが、「サービス購入料2の元本の残額及び利息と「サービス購入料2」の未払い分との違いをご教示下さい。	「サービス購入料2」の未払い分を「サービス購入料3」の未払い分に修正します。
65	引渡し後の解除の効力	32	第8章	第89条	5項		『サービス購入料2の元本の残額及び利息』と同義と思われるのですが、『サービス購入料2の未払い分』とは、具体的に何を指しているのでしょうか？	質問No.64の回答を参照してください。
66	引渡し後の解除の効力	32	第8章	第89条	5項		契約解除までに履行した「維持管理・運營業務」に係る未払いのサービス購入料3もお支払い頂けますようお願いいたします。	質問No.64の回答を参照してください。
67	引渡し後の解除の効力	32	第8章	第89条	6項		事業者の責によらずに本契約が解除された場合に、建物の対価である『サービス購入料2の元本の残額及び利息』が解除前のスケジュールに従ってしか支払われないというのは不合理だと思われまので、その場合は一括で残額をお支払いいただけるよう修正をお願いいたします。	原文のとおりとします。
68	引渡し後の解除の効力	32	第8章	第89条	6項		「サービス購入料2の元本の残額及び利息並びに「サービス購入料2」の未払い分を解除前のスケジュールに従って支払う」とありますが、「サービス購入料2の元本の残額及び利息と「サービス購入料2」の未払い分との違いをご教示下さい。	質問No.64の回答を参照してください。

資料-3 事業契約書(案)に関する質問

NO	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	第●章	第●条	項	号		
69	引渡し後の解除の効力	32	第8章	第89条	6項		契約解除までに履行した「維持管理・運営業務」に係る未払いのサービス購入料3もお支払い頂きますようお願いいたします。	質問No.64の回答を参照してください。
70	保険加入義務	33	第9章	第93条	3項		第1項と表現を合わせる趣旨で、文中の“別紙7”を“別紙7の第2項”とした方がよいと思われませんが、いかがでしょうか。	ご意見を踏まえ、当該条文を修正します。
71	保険加入義務	33	第9章	第93条	3項		維持管理企業及び運営企業が付保しなければならない保険の保険証券を貴市に提出するとありますが、維持管理企業及び運営企業は、企業グループで包括保険に加入しており、個別案件について保険証券の発行ができません。その場合、損害保険会社より当該保険を付保している証明を貴市に提出すればよろしいでしょうか。	包括保険の付保に関する証明でも構いませんが、別紙7に示す条件を満たしてください。
72	個人情報の取り扱い及び守秘義務	34	第9章	第98条	3項		守秘義務の対象以外者として自己の役員…、という記載がありますがここに“本事業への融資を検討する金融機関”も入れていただけないでしょうか。	本事業に融資する銀行も追加することとします。また、相手方の同意を得た場合を例外とするように変更します。
73	別紙1 事業場所計画地位置図	37					事業場所計画位置図が空白となっています。明示の程願います。	入札公告時に公表します。
74	別紙7 保険	44					タイトル行に第93条第2項という記載がありますが、第93条第3項の誤りではないでしょうか。	ご指摘のとおりです。当該条文を修正します。